

## MESSAGGIO

del Consiglio di Stato al Gran Consiglio,  
concernente la nuova legge sulla delimitazione delle acque pubbliche  
e la protezione delle rive dei laghi

(del 28 marzo 1961)

*Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,*

Ci permettiamo sottoporre alla vostra approvazione un disegno di legge sulla protezione delle rive dei laghi che modifica in modo rilevante la legislazione esistente in materia nel senso auspicato da larghe parti dell'opinione pubblica ticinese e che trova, a nostro parere, giustificazione sulla base delle seguenti considerazioni.

## 1. PREMESSA

In data 8 ottobre 1952 il Gran Consiglio approvava una nuova legge sulla delimitazione delle acque pubbliche e la protezione delle rive dei laghi. Già allora, nel messaggio che accompagnava il progetto di decreto, il Consiglio di Stato faceva presente come fosse indispensabile una migliore e più rigorosa disciplina delle costruzioni sulle rive dei laghi per porre freno a numerosi abusi che si erano verificati in modo tale da determinare pregiudizi di notevole rilievo a talune regioni tra le più belle del paese. Occorre rilevare che la legge del 1952 dava prevalente importanza alla delimitazione delle acque pubbliche in relazione alla incertezza che prima regnava in questa materia: per quanto riguardava invece la tutela del paesaggio e l'applicazione di norme urbanistiche intese ad assicurare uno sviluppo edilizio armonico, ordinato e razionale, ci si limitava, in quel decreto, alla determinazione di distanze legali dal così detto livello medio.

In sede di discussione commissionale era chiaramente apparsa la tendenza di tutelare nella massima misura possibile la proprietà privata poichè la distanza di metri 4 dal livello medio, proposta dal Consiglio di Stato, venne ridotta a m. 3 in forma di autentico compromesso poichè la Commissione propendeva per un'ulteriore riduzione fino a metri 2. La legge non contemplava nè una proporzionale per la possibilità di occupazione del terreno a lago e tanto meno una regolamentazione delle altezze dei fabbricati. Da un punto di vista prettamente estetico rimaneva integra ed esclusiva la competenza della Commissione cantonale per la protezione delle bellezze naturali e del paesaggio.

Il Consiglio di Stato, e così pure la Commissione, confidavano tuttavia che l'adozione sollecita di piani regolatori comunali avrebbe perfezionato il decreto cantonale completandolo con le citate provvidenze urbanistiche. Questa speranza non ha però trovato riscontro alcuno nella realtà poichè in tutto il Cantone l'allestimento e l'approvazione di piani regolatori sono avvenuti negli scorsi anni in modo estremamente limitato, per non dire insignificante. Il decreto legislativo non ha conseguito gli effetti ed i risultati che il Consiglio di Stato allora auspicava per molteplici ragioni: tra queste rileveremo in rapida sintesi la concessione di deroghe a dipendenza specialmente di accordi espropriativi, la difficoltà di controllare adeguatamente gli abusi di privati i quali facilmente ricorrevano a mezzi illeciti per arbitrariamente estendere i confini della proprietà, la mancanza di norme intese a disciplinare sia i limiti dell'occupazione del terreno sia l'altezza dei fabbricati, ma soprattutto la intensità sempre più accentuata

del commercio di beni immobiliari, che ha assunto, in questi ultimi anni, forme invero preoccupanti.

Furono quindi espresse da varie parti nella pubblica opinione e nell'ambito di discussioni granconsigliari continue sollecitazioni all'Autorità governativa per l'emanazione di nuove norme in senso maggiormente rigoroso e limitativo: citiamo tra l'altro una recente mozione dell'onorevole Visani, presentata nella sessione ordinaria primaverile 1960, in cui si domandava in modo formale:

- « 1. Il Consiglio di Stato è invitato a presentare modifiche alla legge 2 ottobre 1952 sulla protezione delle rive, con disposizioni più severe e precise così da escludere in modo definitivo e senza possibilità di equivoci ogni possibilità di costruzioni di qualsiasi genere che siano in contrasto con lo spirito e la lettera della legge stessa.
2. Una speciale disposizione deve prevedere l'acquisto da parte dello Stato, da solo o in collaborazione con i Comuni, dei terreni lungo le rive sui quali non sono più ammissibili costruzioni e di provvedere alla loro conservazione e manutenzione.
3. Un'altra disposizione deve prevedere i mezzi di sorveglianza continua e rigorosa lungo le rive dei laghi ».

Il Consiglio di Stato condivide le preoccupazioni manifestate in tale senso e per questa ragione ha provveduto alla elaborazione di un nuovo testo di legge: si potrà obiettare che numerosi punti panoramici dei nostri laghi sono ormai compromessi. Rileviamo invece che esistono oggi ancora ampi tratti di riva che meritano adeguata protezione e che possono essere validamente ed efficacemente salvaguardati.

## 2. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DI LEGGE

Il Consiglio di Stato è consapevole che la soluzione ideale per disciplinare le costruzioni attorno alle rive dei laghi, salvaguardando le esigenze estetiche che occorre ad ogni costo tutelare, è costituita da un piano regolatore la cui preparazione necessita tuttavia di un periodo di tempo tale da renderla agli effetti pratici inoperante se nel frattempo non si pongono premesse legislative adeguate per la sua introduzione.

La presente legge ha quindi carattere di urgenza ai fini di consentire lo studio e la elaborazione di una vera e propria pianificazione e di permetterne l'applicazione quando essa fosse ultimata ed approvata. Detto studio è già in corso da parte del Gruppo regionale di pianificazione e sarà assecondato dalla collaborazione costante degli organi cantonali competenti.

La nuova legge intende ottenere una più rigorosa disciplina delle costruzioni nelle zone immediatamente adiacenti alla riva per evitare pregiudizi irrimediabili a punti panoramici di primario valore.

Ai fini del conseguimento pratico e concreto di questo scopo, il Consiglio di Stato propone di introdurre le seguenti innovazioni:

- un limite di distanza obbligatorio tra ogni costruzione e il confine laterale, sia per mantenere la vista della strada verso lago, sia per evitare una continuità antiestetica di fabbricati, di regola di origine tipicamente speculativa;
- l'aumento della distanza verso il livello medio da un minimo di metri 5 a un massimo di metri 20 a seconda della dimensione del fondo se posto tra strada e lago entro un limite di 60 metri; oltre i metri 60 sembra ragionevole mantenere in ogni caso la distanza di metri 20 per salvaguardare ovunque sia ancora realizzabile le possibilità di accesso al lago. L'aumento della distanza minima da metri 3 a metri 5 trova la sua giustificazione anche nella difficoltà che spesso si incontra nell'ambito dell'accertamento esatto del

confine del demanio pubblico, quindi per diminuire le probabilità di errori che possono intervenire in danno della collettività;

- l'introduzione dell'indice di occupazione che è concetto necessario per ogni opera di autentica pianificazione. In un primo tempo si riteneva di far ricorso ad una proporzione tra l'ingombro della costruzione rispetto all'ampiezza del fronte del fondo sul lago : tale soluzione venne tuttavia eliminata per le difficoltà che sorgevano a dipendenza delle forme irregolari di determinati terreni che creavano sproporzioni per le quali ogni norma appariva inapplicabile. Si è quindi deciso di adottare l'indice di occupazione vero e proprio quale rapporto tra l'area edificata di un sedime e la sua superficie totale, ritenuto che per aree edificate devono essere considerate l'edificio di abitazione, le darsene, i garages, le logge coperte, i manufatti che rappresentano un palese ingombro plastico. Il vantaggio che presenta l'indice di occupazione è costituito dalla possibilità di salvaguardare zone verdi, di evitare, come abbiamo già rilevato, la continuità monotona di edifici, pur lasciando ogni libertà al progettista di disporre la costruzione sul terreno a favore di valide soluzioni dal punto di vista architettonico ed estetico; infine rappresenta il mezzo più adeguato per porre rimedio a intendimenti speculativi;
- la regolamentazione delle altezze rispetto al livello della strada ai fini di salvaguardare nella massima misura possibile la vista sul lago;
- la semplificazione delle procedure sia di approvazione dei piani, sia per l'applicazione di contravvenzioni e sanzioni;
- la regolamentazione, in forma di concessione o permessi, di abusi già compiuti per destinare le somme che ne verranno ricavate all'acquisto di tratti di riva da parte del Cantone.

La necessità assoluta di indicare distanze o di includere nella legge elementi di ordine tecnico rende il testo talvolta non facilmente accessibile : è tuttavia questa una conseguenza inevitabile di una impostazione legislativa fondata su concetti di moderna urbanistica ai quali, a nostro parere, non era possibile venir meno.

Altra conseguenza è naturalmente costituita da limitazioni di qualche rilievo alla proprietà privata, le quali appariranno tuttavia sopportabili a chi non è animato da intenti speculativi : per contro le forme di acquisti di notevole estensione destinate al commercio dei beni immobiliari devono necessariamente trovare un freno indiretto nelle restrizioni legali se realmente si vuole tutelare in modo adeguato una parte preziosa del nostro paese e garantirne la integrità.

Infine la pianificazione da tutti auspicata non può non portare a qualche limite rispetto al diritto di proprietà che, a mente del Consiglio di Stato, nel progetto di legge è stato contenuto entro termini ragionevoli e quindi accettabili.

L'evoluzione dei costumi e soprattutto lo sviluppo attuale delle contrattazioni immobiliari giustificano le conclusioni del Consiglio di Stato che, alcuni anni or sono, sarebbero forse apparse eccessive e non sorrette da una adeguata motivazione di fatto. La nuova legge sulle rive dei laghi costituisce un primo passo dell'opera di assetamento che il Consiglio di Stato intende intraprendere ai fini di ordinare in modo adeguato alle esigenze del tempo il complesso delle norme legislative in materia edilizia.

### 3. SISTEMATICA E SINGOLE DISPOSIZIONI

Abbiamo ritenuto di poter raggruppare gli articoli nel seguente modo :

- 1 - 5 cose di dominio pubblico
  - delimitazione
  - destinazione

- 6 - 11 restrizioni principali
  - strada
  - lago
  - fondo vicino
  - indice d'occupazione
  - darsene
- 12 - 14 disposizioni accessorie alle restrizioni
  - schermo eccessivo
  - piantagioni
  - estetica
- 15 deroghe
- 16 - 19 permessi e concessioni
  - frazionamento
  - procedura
- 20 manutenzione
- 21 - 22 pretese di indennità e diritto di espropriazione
- 23 - 24 contravvenzioni
  - occupazioni abusive
- 25 - 27 disposizioni transitorie
- 28 disposizioni finali.

Le singole disposizioni meritano qualche chiarimento soprattutto per evitare erronee interpretazioni.

#### *Articolo 1 - 5*

I primi quattro articoli sono analoghi a quelli della legge precedente. Solo all'art. 3 s'è voluto sancire il divieto, salvo consenso del Consiglio di Stato, di formare artificialmente dei nuovi terreni in riva ai laghi. I frequenti abusi constatati in questi ultimi anni e d'altro lato la necessità di permettere con una certa sollecitudine quei riempimenti necessari ai lavori pubblici, e particolarmente stradali, giustificano la enunciazione del principio, seppure in forma non assoluta.

Il messaggio del Consiglio di Stato ed il rapporto della Commissione della Legislazione accompagnanti il progetto di legge del 1952, espongono in modo sufficientemente chiaro i presupposti giuridici che giustificano il sistema di delimitazione del dominio pubblico. Sembra opportuno riaffermare che il livello medio è una quota calcolata con criteri matematici (Lago Maggiore m. 193,18 s/m., Ceresio m. 270,62 s/m.) per la iscrizione dei laghi nei piani in modo uniforme, non potendo immaginare che la linea dello specchio d'acqua venga teoricamente fissata a seconda dell'andamento del confine della proprietà privata. Questa quota media deve valere come linea tecnica (geometrica), ma non deve necessariamente segnare il confine della proprietà dei frontisti specialmente dove vecchie mappe o segni di confine attendibili denunciano un confine più arretrato.

La riva bianca è la fascia di terreno tra il limite naturale dell'acqua (che si sposta verso monte in periodo di piena e si ritira verso il centro del lago in magra, specialmente dove le rive sono pianeggianti) e il confine della proprietà privata (che corrisponde al livello medio dove non esistono segni di confine più a monte, ciò che praticamente accade dove la riva è verticale per l'esistenza di un muro).

In altre parole si può affermare che la riva bianca comprende in ogni caso la fascia dal livello medio verso l'acqua la quale appare solo in periodi di magra ed eventualmente la fascia parallela a monte del livello medio, allorchè il limite della proprietà privata è più arretrato.

L'art. 5 sancisce il divieto di costruire entro il lago, sulla riva bianca e sui terreni di nuova formazione. Eccezioni: le opere lacustri e mobiliari (escluse quelle in muratura e cemento armato), le darsene allorchè il confine tra dominio pubblico e proprietà privata si trova a monte della linea del livello medio (art. 11) e le opere di interesse pubblico e turistico generale (art. 15).

#### *Articoli 6 - 11*

L'art. 6 delimita il campo di applicazione delle norme successive. I 60 metri dal livello medio sono da misurare orizzontalmente. Ove esiste una strada più vicina, tale zona si riduce alla striscia tra il lago e il ciglio stradale poichè è ovvio che a monte le restrizioni non sarebbero sufficientemente giustificate.

L'art. 7 riprende e precisa un istituto già sancito dalla legge edilizia del 15 gennaio 1940 e dalla legge sulla costruzione e manutenzione delle strade del 17 gennaio 1951.

E' da precisare che per ciglio delle strade si intende, letteralmente, il limite del campo viabile, escluso quindi il marciapiedi ed eventuali allargamenti per piazze di sosta.

Il progetto deroga alla esistente legislazione per quanto concerne le strade comunali e consortili imponendo anche in questo caso una distanza uniforme di metri 4.

Gli accessi e i piazzali di posteggio dovranno avere dei parapetti non più alti di un metro del livello stradale, autorizzati, come le cinte e le siepi, dal Dipartimento delle pubbliche costruzioni.

La parte posteriore delle darsene può essere autorizzata a meno di 4 m. sempre che non superi il livello stradale.

L'art. 8 riforma in modo graduale l'esistente restrizione concernente la distanza delle costruzioni dal lago. Tale distanza è opportunamente in funzione della larghezza del fondo ed aumenta solo dove la strada si allontana dal lago; con ciò si eliminano gli abusi speculativi pur lasciando, dove è possibile, ampie facoltà al progettista.

Rileviamo che, praticamente, la distanza massima di 20 metri potrà essere applicata solo nelle foci e che per le darsene si deroga a questa regola, ammettendo delle costruzioni (art. 11) che avanzano fino al livello medio.

L'art. 9 impone, per le nuove costruzioni, una distanza di 5 m. dal confine con il fondo vicino (o laterale con riguardo alla riva del lago). Questa restrizione è risultata inevitabile allorchè, all'art. 10, si è ritenuto più adeguato sancire il principio dell'indice di occupazione invece di quello dell'ingombro, come si era prospettato in un primo momento.

La distanza dal fondo vicino è intesa a salvaguardare zone verdi e soprattutto la vista verso lago, dove la strada non è sufficientemente sopraelevata. Per chi argomentasse che l'edificazione nei villaggi ticinesi a lago è sempre stata caratterizzata da una continuità che deve essere salvaguardata, si richiama che, nell'agglomerato, sono applicabili le deroghe dell'art. 15; e che, per il resto delle rive, è tuttora prevalente, negli ambienti competenti, l'opinione nel senso che deve pur essere conservato uno spazio verde e naturale, separando così i fabbricati, sovente di carattere contrastante.

L'art. 10 disciplina l'indice di occupazione e le restrizioni per quanto si attiene all'altezza dei fabbricati. Sono norme che stabiliscono proporzioni in rapporto alla differenza di quota tra il piano stradale ed il livello medio; la possibilità di edificare è tanto più ampia quanto più la costruzione è conciliabile con le esigenze pubbliche e specialmente con la vista verso lago dalle strade panoramiche.

L'indice di occupazione è il rapporto tra l'area edificata di un sedime e la superficie totale dello stesso.

Area edificata è quella occorrente per il fabbricato principale d'abitazione, le darsene (anche interrate), l'autorimessa, le logge coperte e tutti i manufatti che rappresentano un evidente ingombro plastico.

Per quanto concerne la valutazione degli indici proposti nel disegno, valgono le seguenti considerazioni :

- il 50 % è un valore che permette il quasi totale sfruttamento del sedime e corrisponde all'attuale edificazione nel centro delle nostre città;
- il 30 % è un indice tipico per zone residenziali nei centri urbani e corrisponde, lungo le rive dei laghi, all'attuale situazione nelle zone più compromesse;
- il 20 % è l'indice base proposto; assai alto in confronto di quelli adottati in zone analoghe di altri Cantoni, ma adeguato se si tien conto che, in questi ultimi tempi, terreni di valore sui nostri laghi sono stati lottizzati, creando dei mappali così ridotti, che altrimenti diverrebbero inedificabili.

Facciamo osservare che ove si stabiliscono m. 10 di altezza si intende autorizzare in modo preciso costruzioni che non devono avere più di tre piani, mentre i m. 8 permettono due piani. La formulazione proposta consente indubbiamente maggior libertà al progettista.

Misurando l'altezza si considererà quale punto inferiore (nei casi in cui sorgessero dubbi) quello determinato dal punto d'incontro della facciata del muro con il terreno allo stato primitivo.

L'ultimo capoverso dell'art. 10 ha lo scopo di evitare che si riesca ad eludere le precedenti disposizioni, frazionando il fondo dopo l'edificazione su parte dello stesso.

Siccome i piani di mutazione concernenti fondi situati nella zona di applicazione devono essere approvati dal Dipartimento delle pubbliche costruzioni (art. 16) è praticamente escluso che il compratore corretto possa essere sorpreso nella sua buona fede poichè nel piano in parola sarà indicata la rimanente possibilità di occupazione. Rientra inoltre nella dignità professionale del notaio l'obbligo per lo meno morale di richiamare l'attenzione del compratore sulle restrizioni di cui alla presente legge.

*L'art. 11* disciplina la costruzione delle darsene. Queste ultime hanno troppo frequentemente un aspetto tutt'altro che piacevole e sono nondimeno parte costitutiva cui difficilmente si rinuncia costruendo a lago.

Di fronte alle ovvie difficoltà nel conciliare le contrastanti necessità s'è ritenuto, quale unica soluzione possibile, di proporre il compromesso nel senso che le darsene potranno essere avanzate ma non oltre la linea del livello medio. Dove tale linea si allontana dall'acqua, la riva è pianeggiante di modo che possono essere superate tutte le apparenti difficoltà costruttive. Darsene più avanzate avrebbero compromesso ovunque l'accesso e quindi il transito lungo quelle rive che devono essere riservate all'uso comune (riva bianca).

Se tali costruzioni vengono convenientemente arretrate, sono meno visibili e con ciò si ottiene anche qualche risultato dal punto di vista estetico.

Si è voluto acconsentire alla costruzione di darsene su fondi a lago senza abitazioni, poichè si ritiene che in tal modo si favorisce l'edificazione a monte della strada; ciò che sembra auspicabile.

#### *Art. 12 - 14*

Queste disposizioni ed in particolare l'art. 12 sono intese a semplificare la legislazione e specialmente ad evitare una casistica. E' infatti comprensibile come in qualche caso, pur ossequiando le precedenti limitazioni, una costruzione possa costituire un eccessivo schermo verso lago privando una determinata zona di una attrattiva turistica. La facoltà di rifiutare l'approvazione dei progetti deve evidentemente essere intesa in senso restrittivo. Il Dipartimento ne farà uso solo nei casi in cui per una particolare configurazione del terreno e per una

strana impostazione del progetto, l'istante tendesse ad eludere i principi pur osservando le singole disposizioni sulla protezione della riva dei laghi.

E' comunque riservata all'interessato la facoltà di ricorso contro la decisione dipartimentale, giusta l'art. 18 cpv. 4.

#### Art. 15

Le deroghe mediante le quali si permette di costruire entro la striscia di 5 - 20 m. dal livello medio e si concede eventualmente anche l'edificazione sul dominio pubblico sono limitate a tre categorie.

- Quelle concernenti le costruzioni di interesse pubblico ammettendo che anche opere di privati possono essere tali se rispondono ad un generale bisogno turistico. Citiamo a mo' d'esempio: il porto o il bagno pubblico comunali, il lungolago, il palazzo dei congressi, ecc.
- Quelle relative a costruzioni nell'agglomerato allo scopo di conservare il carattere dell'edificazione in taluni abitati. E' evidentemente difficile stabilire il limite delle zone in cui le deroghe possono essere concesse, ma è nondimeno chiaro che le stesse devono essere giustificate da ragioni o estetiche o di evidente opportunità specialmente nei casi di ricostruzioni allorchè è nell'interesse pubblico evitare inutili arretramenti o limitazioni d'altezza.
- Quelle destinate a facilitare la realizzazione di importanti opere per cui i promotori dispongono di un'area abbastanza vasta che intendono mantenere inedificata, rinunciando a facili speculazioni ed ossequiando invece i nuovi principi urbanistici. A tale proposito si è pensato specialmente a costruzioni che potrebbero essere sviluppate in altezza nelle zone delle foci.

#### Art. 16 - 19

Abbiamo precedentemente accennato, occupandoci dell'indice di occupazione (art. 10), allo scopo dell'approvazione dei piani di mutazione.

Per quanto si attiene ai permessi di costruzione, alle concessioni ed alla procedura, si è voluto semplificare nel limite del possibile e ciò in considerazione delle fondate lamentele del cittadino che, anche per un'umile costruzione, arrischia di trovarsi di fronte a eccessivi ostacoli burocratici. Una sola istanza in quattro copie dovrebbe perciò servire, sia all'esame in sede comunale, sia a quello in sede cantonale per quanto concerne la questione estetica (Commissione per la protezione delle bellezze naturali e del paesaggio - Dipartimento educazione), la polizia stradale e la polizia lacuale - Dipartimento costruzioni.

Con questa organizzazione, o meglio con una semplice collaborazione fra le Autorità responsabili, si ritiene di poter evitare le lungaggini dovute al fatto che attualmente si lascia unicamente all'istante l'onere di seguire e coordinare le diverse procedure parallele ed interdipendenti. Questa nuova procedura dovrebbe stabilire ordine e quindi anche facilitare il controllo da parte degli uffici responsabili, ciò che in questo momento appare quanto mai auspicabile.

Le disposizioni in parola si distinguono tra permessi e concessioni. Le ultime sono precisate all'art. 19 e si differenziano per il contenuto: praticamente rappresentano una parziale alienazione dell'area pubblica. Più propriamente si parla invece di permessi allorchè lo Stato rinuncia parzialmente ed in un singolo caso, ad una restrizione generale che ha imposto alla proprietà privata.

La durata di tali concessioni è stabilita in 10 anni ad eccezione di quelle concernenti opere di interesse pubblico. Il rinnovo decennale appare utile soprattutto per ragioni di controllo, dato che queste concessioni non possono essere trasferite a successivi proprietari.

*Art. 20*

Con queste norme si è voluto riservare la possibilità di non dover tollerare palesi brutture in siti di particolare interesse paesaggistico. Sarebbe evidentemente ingiusto indulgere nei confronti di un proprietario di uno stabile la cui decadenza non può nemmeno essere pittoresca per imporre ai vicini che costruiscono, le note restrizioni.

E' nondimeno chiaro che anche questa disposizione dovrà per il momento trovare applicazione solo nei casi in cui i presupposti sono dati con estrema evidenza. Quanto ai mezzi per imporre eventualmente in modo coattivo il rispetto di questa norma, non s'è fatto altro che riportare analoghe disposizioni tuttora in vigore (legge di espropriazione del 16 gennaio 1940, pagamento del contributo art. 57).

*Art. 21 e 22*

E' prevedibile che, in qualche caso, data la particolare configurazione del terreno, le restrizioni del diritto di proprietà siano tali da determinare delle conseguenze uguali a quelle dell'espropriazione. Di conseguenza il proprietario ha diritto ad una adeguata indennità determinata dalla Commissione distrettuale solo quando non risultasse possibile un accordo in sede dipartimentale.

Questo principio inesistente nella legge del 1952, ora esplicitamente enunciato, concilia giuridicamente le restrizioni dei precedenti articoli con il principio della garanzia della proprietà privata, poichè concede al cittadino, eccessivamente leso nella sfera dei suoi interessi patrimoniali, la giusta controprestazione da parte dell'ente pubblico che ne consegue un beneficio.

I presupposti del diritto all'indennità non possono essere precisati senza incorrere in una pericolosa casistica: devono per la loro stessa natura essere esaminati volta per volta seguendo la giurisprudenza che sicuramente dovrà evolvere anche perchè analoghe disposizioni sono state inserite nella recente legge sulle strade nazionali (RU 69-I-241), inoltre, vedi messaggio del Consiglio di Stato del 1. settembre 1960 n. 915, e messaggio del Consiglio federale del 3 luglio 1959, n. 7863).

L'istituto non merita altri commenti in quanto è stato recentemente adottato da codesto Consiglio allorchè ha licenziato la legge cantonale di applicazione a quella federale sulle strade nazionali.

Anche la base legale per eventuali espropriazioni promosse dallo Stato a tutela del paesaggio venne ripresa dalla legge cantonale di espropriazione del 16 gennaio 1940 ed esplicitamente riconfermata con la modificazione nel senso che il Consiglio di Stato può risolvere definitivamente l'espropriazione, nei casi in cui il valore dell'indennità offerta sia inferiore a Fr. 30.000,—.

Tale facoltà, limitata a Fr. 5.000,— nella legge di espropriazione del 1941, deve ovviamente essere ridimensionata se si tien conto che in vent'anni il valore dei terreni a lago è aumentato in misura notevole.

*Art. 23 - 24*

Queste disposizioni concernono evidentemente le occupazioni abusive e le contravvenzioni effettuate dopo l'entrata in vigore della presente legge. Sono stati ripresi i concetti giusta gli articoli 6 e 7 della legge del 1952.

Per le rimozioni s'è introdotta la facoltà di far inscrivere un'ipoteca a garanzia delle spese che eventualmente dovesse anticipare lo Stato. Si richiama a tale proposito quanto abbiamo osservato all'art. 20.

Il limite della multa è stato raddoppiato con riferimento all'attuale valore dei terreni e degli immobili a lago.

Concernono le occupazioni abusive di area pubblica (art. 25) o, analogamente, il mancato rispetto delle restrizioni tuttora in vigore per quelle costruzioni che sono sorte entro l'area privata (art. 26), senza precario e ad una distanza inferiore a m. 4 (risp. 3) dal ciglio stradale oppure inferiore a m. 3 dal livello medio.

Anche questo istituto è stato ripreso dalla legge del 1952 (art. 6) e adeguatamente sviluppato.

Il Consiglio di Stato confida di aver esaurientemente esposto le ragioni che lo hanno indotto a proporre l'unito progetto di decreto. Osserviamo ancora che la elaborazione ha formato oggetto di ampie discussioni prima da parte dei competenti organi del Dipartimento delle pubbliche costruzioni e del Dipartimento della pubblica educazione, quindi da una Commissione composta da giuristi e architetti i quali hanno aderito all'unanimità alle norme che sottoponiamo alla vostra approvazione.

Ci permettiamo pertanto chiedere che il decreto sia integralmente approvato ritenendo necessario sottolineare la sua urgenza data la esigenza di una più razionale e ordinata regolamentazione di questa non facile materia.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione del migliore ossequio.

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente :

Il Cons. segr. di Stato :

*Stefani*

*Zorzi*

Disegno di

## LEGGE

### sulla delimitazione delle acque pubbliche e la protezione delle rive dei laghi

(del . . . . .)

Il Gran Consiglio

della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 23 marzo 1961 n. 949 del Consiglio di Stato,

*d e c r e t a :*

#### Art. 1

I laghi sono cose di dominio pubblico e di proprietà dello Stato giusta gli articoli 664 del Codice civile svizzero e 99 della Legge di applicazione e complemento. Nei piani catastali e corografici vengono iscritti con una linea corrispondente al livello medio dello specchio d'acqua determinato dal Servizio federale delle acque.

Cose di dominio pubblico  
A. Laghi

#### Art. 2

Il limite del dominio pubblico è determinato dal livello medio dello specchio d'acqua, a meno che da segni evidenti di

B. Limite del dominio pubblico  
(riva bianca)

confine o da altri elementi di prova si possa desumere che si estende oltre tale livello.

La riva bianca appartiene in ogni caso al dominio pubblico.

In sede di raggruppamento dei terreni o di misurazione catastale, le operazioni di demarcazione del dominio pubblico avvengono in concorso con il Dipartimento delle pubbliche costruzioni (Sezione Acque).

#### Art. 3

C. Terreni  
di nuova  
formazione

I terreni di nuova formazione indicati dall'art. 659 Codice civile svizzero sono di dominio pubblico, e quindi di proprietà dello Stato. Salvo consenso del Consiglio di Stato è vietata la formazione artificiale di nuovi terreni.

#### Art. 4

D. Destinazione

Le acque pubbliche, le rive bianche ed i terreni di nuova formazione sono di uso comune.

#### Art. 5

Divieto di costruire sull'area di dominio pubblico

Sull'area di dominio pubblico è vietato erigere costruzioni od alterare lo stato del terreno specialmente con cinte o siepi che interrompano il transito. Il Dipartimento delle pubbliche costruzioni può concedere, sull'area di dominio pubblico, opere lacustri (pontili, boe) e altre costruzioni mobiliari. Sono riservate le eccezioni previste dagli art. 11 e 15.

#### Art. 6

Restrizioni della proprietà privata

Le restrizioni della presente legge sono applicabili non oltre il limite di 60 m. dal livello medio del lago. Ove esista una strada cantonale, comunale o consortile entro tale limite le restrizioni sono applicabili solo all'area compresa fra strada e lago.

#### Art. 7

A. Distanze verso strada

E' vietata qualsiasi costruzione entro una distanza di m. 4 dal ciglio delle strade cantonali, comunali o consortili.

Il Dipartimento delle pubbliche costruzioni può autorizzare a meno di 4 m. accessi e piazzali di posteggio, nonché muri, cinte o siepi dell'altezza, non superiore ad 1 m. dal livello stradale. E' riservato l'art. 11.

Le autorizzazioni di cui sopra sono revocabili senza compenso in caso di realizzazione di opere pubbliche.

#### Art. 8

B. Distanze verso lago

Sono vietate le costruzioni oltre la linea di arretramento, determinata sui piani in funzione della distanza tra livello medio e ciglio stradale, secondo le seguenti regole :

- a) per distanze inferiori od uguali a 30 m., a 5 m. dal livello medio;
- b) per distanze tra 30 e 60 m., a 5 m. + 50 cm. per ogni metro di maggior distanza;
- c) per distanze superiori a 60 m., a 20 m. dal livello medio.

#### Art. 9

Le costruzioni a lago devono avere una distanza minima di m. 5 dal fondo vicino.

C. Distanza verso il fondo vicino

#### Art. 10

Ove non esiste strada le costruzioni avranno un'altezza massima di 10 m. e non potranno occupare più del 20 % della superficie del fondo.

D. Indice di occupazione e altezze

Ove la strada è situata ad un'altezza di 8 m. o più dal livello medio le costruzioni non devono sorpassare il livello stradale con nessun corpo; possono avere un'altezza massima di 10 m., con indice di occupazione del 20 %.

Ove la strada è situata a un'altezza inferiore agli 8 m. dal livello medio, le costruzioni avranno un'altezza massima di 8 m. con i seguenti indici di occupazione :

- a) 12 % se la costruzione oltrepassa per più di 1 m. il livello stradale;
- b) 16 % se la costruzione non oltrepassa per più di 1 m. il livello stradale;
- c) 20 % se la costruzione non oltrepassa il livello stradale.

L'altezza viene misurata sulla facciata a lago in corrispondenza dell'asse della costruzione.

Nel computo dell'indice di occupazione si deve tener conto delle costruzioni esistenti.

La superficie residua, anche in caso di frazionamento, in quanto soggetta all'indice di cui sopra, non è più computabile per altre costruzioni.

#### Art. 11

Il Dipartimento delle pubbliche costruzioni può autorizzare su area privata, rispettivamente concedere sul dominio pubblico, la costruzione di darsene ad una distanza inferiore di m. 4 dalla strada e non oltre il livello medio. Non è permessa più di una darsena per ogni casa d'abitazione. Sui fondi a lago non edificati non può essere permessa più di una darsena per ogni 15 m. di fronte del fondo stesso, misurato in linea retta tra i due termini estremi verso lago.

Darsene

Il Dipartimento delle pubbliche costruzioni provvede ad assicurare il libero transito lungo la riva del lago.

#### Art. 12

Il Dipartimento delle pubbliche costruzioni per assicurare la vista del lago, può rifiutare l'approvazione dei progetti che, pure rispettando le restrizioni degli articoli precedenti, prevedessero costruzioni costituenti un eccessivo schermo verso il lago oppure sporgenti oltre la strada in punti di particolare pregio panoramico.

Casi particolari

#### Art. 13

Sono vietate le piantagioni che tolgono la vista tra la strada ed il lago.

Piantagioni

#### Art. 14

Restano in ogni caso riservate le disposizioni inerenti la protezione delle bellezze naturali e del paesaggio giusta il decreto legislativo del 16 gennaio 1940.

Restrizioni per ragioni estetiche

#### Art. 15

Deroghe

Il Consiglio di Stato può permettere deroghe :

- a) per opere d'interesse pubblico e turistico generale;
- b) per costruzioni nell'agglomerato;
- c) per costruzioni che non occupano più del 15 % di un sedime di almeno 5000 mq.

Per le opere di interesse pubblico e turistico generale può essere concessa anche l'occupazione di area di dominio pubblico.

#### Art. 16

Frazionamento

I piani di mutazione concernenti il frazionamento di fondi soggetti all'applicazione della presente legge devono essere approvati dal Dipartimento delle pubbliche costruzioni.

#### Art. 17

Autorizzazioni nuove opere e modifiche

Le nuove opere, le riattazioni o modificazioni di un'opera esistente che si trovano in fondi soggetti all'applicazione della presente legge devono essere autorizzate dal Dipartimento delle pubbliche costruzioni. La situazione di fatto non può essere modificata prima dell'ottenimento di tale autorizzazione.

#### Art. 18

Procedura

Le istanze devono essere presentate al Municipio in quattro copie, corredate, ognuna, di un piano catastale scala 1 : 500 e dei progetti di costruzione.

Il Municipio trasmette gli atti con le sue osservazioni al Dipartimento delle pubbliche costruzioni. Quest'ultimo, sentita la Commissione per la protezione delle bellezze naturali e del paesaggio, prende le decisioni di sua competenza, o nei casi previsti dall'art. 15, trasmette gli atti con le sue osservazioni al Consiglio di Stato.

Contro le decisioni del Dipartimento è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla intimazione secondo la procedura dell'amministrativo semplice.

Le decisioni del Consiglio di Stato, come istanza unica o su ricorso, sono definitive.

#### Art. 19

Concessioni

I permessi di cui agli art. 5, 11 e 15 cpv. 2 della presente legge sono dati in forma di concessione per una durata massima di 10 anni e non possono essere trasferiti. Nei casi di cui all'art. 15 cpv. 2 la durata massima è stabilita dal Consiglio di Stato.

Tali concessioni possono essere rinnovate alla scadenza, ma si estinguono in ogni caso se l'opera concessa dovesse perire.

E' vietata ogni ricostruzione o modificazione dell'opera concessa.

Per la concessione viene prelevata una tassa fissata mediante decreto esecutivo.

Le tasse di concessione sono destinate all'acquisto di fondi sulle rive dei laghi.

#### Art. 20

Il Dipartimento delle pubbliche costruzioni ordina le opere indispensabili per una normale manutenzione esterna degli stabili che si trovano in fondi soggetti all'applicazione della presente legge con la comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario. Per la restituzione delle somme anticipate a tale scopo e del relativo interesse lo Stato è garantito da una ipoteca legale di grado prevalente ad ogni altro pegno immobiliare convenzionale e legale e di pari grado con le ipoteche contemplate dall'art. 183, n. 1 LAC.

Opere di  
manutenzione

L'ipoteca decade qualora non ne venga richiesta l'iscrizione entro 6 mesi dal compimento dei lavori.

#### Art. 21

Le restrizioni del diritto di proprietà previste dalla presente legge danno luogo ad una indennità se ne derivano conseguenze uguali a quelle di una espropriazione. Eventuali pretese sono da notificare in due copie al Dipartimento delle pubbliche costruzioni.

Pretese di  
indennità

Ove queste siano, in tutto od in parte contestate, gli atti vengono trasmessi al Tribunale d'appello perchè designi la Commissione di espropriazione che deve pronunciarsi sulle stesse. La procedura è disciplinata dagli art. 28 e segg. della Legge cantonale di espropriazione del 16 gennaio 1940. La decisione dipartimentale che concede una indennità deve essere ratificata dal Consiglio di Stato.

#### Art. 22

Sono riservate le disposizioni del capo VIII della legge cantonale di espropriazione del 16 gennaio 1940. In deroga all'art. 64 della citata legge, la espropriazione sarà risolta definitivamente dal Consiglio di Stato nei casi in cui il valore dell'indennità sia inferiore a Fr. 30.000,—.

Espropriazione  
a tutela del  
paesaggio

#### Art. 23

Le occupazioni di area di dominio pubblico e le costruzioni in contrasto con la presente legge devono essere rimosse per ordine del Dipartimento delle pubbliche costruzioni con la comminatoria della rimozione d'ufficio a spese del proprietario. Per la restituzione delle somme anticipate a tale scopo e del relativo interesse lo Stato è garantito da una ipoteca legale di rango prevalente ad ogni altro pegno immobiliare convenzionale e legale e di pari grado con le ipoteche contemplate dall'art. 183, n. 1, LAC.

Occupazioni  
abusive e  
contravvenzioni  
A. Rimozione

L'ipoteca decade qualora non ne venga richiesta l'iscrizione entro 6 mesi dal compimento dei lavori.

#### Art. 24

Le contravvenzioni alle disposizioni della presente legge sono punite con multa sino a Fr. 20.000,— applicata dal Dipartimento delle pubbliche costruzioni. Fanno stato gli art. 19 e segg. della legge per la procedura sulle contravvenzioni del 29 maggio 1941.

B. Multa

Art. 25

Costruzioni  
esistenti  
a) su area  
pubblica

E' in facoltà del Consiglio di Stato di ordinare la rimozione delle esistenti occupazioni di area di dominio pubblico oppure di consentirne l'occupazione mediante concessione giusta l'art. 19. Alla rimozione è applicabile l'art. 23.

Art. 26

b) su area  
privata

E' in facoltà del Consiglio di Stato di ordinare la rimozione di opere che, senza occupazione di area di dominio pubblico, contrastano con le norme vigenti al momento della loro attuazione, oppure di autorizzarne l'esistenza mediante corresponsione di una tassa fissata da decreto esecutivo.

L'autorizzazione ha una durata massima di 10 anni. Essa può essere rinnovata alla scadenza, ma si estingue in ogni caso se l'opera dovesse perire.

E' vietata ogni ricostruzione o modificazione dell'opera permessa. Alla rimozione è applicabile l'art. 23.

Art. 27

Precari

Le autorizzazioni rilasciate in forma precaria prima dell'entrata in vigore della presente legge sono revocate e disciplinate secondo gli art. 25 e 26.

Art. 28

Disposizioni finali

La presente legge abroga quella del 9 ottobre 1952 e il relativo decreto esecutivo del 3 marzo 1954.

Il Consiglio di Stato determina mediante decreto esecutivo le norme particolari per la esecuzione della presente legge, che è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi appena trascorso il termine per l'esercizio del referendum.

Il Consiglio di Stato fissa la data dell'entrata in vigore.

---